



**CENITVENO POROČILO**  
**O**  
**VREDNOSTI**  
**stavbe 985 del 1, del 2 in del 3**  
**to je hiša na naslovu**  
**Ljubljanska cesta 71**  
**2327 RAČE**



**PRAVDNA ZADEVA:** Opr. Št.: VL 51038/2021 pri Okrajnem sodišču v Mariboru  
**V zadevi upnika:** KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA d.o.o., Pohorskega bataljona 012,  
Slovenska Bistrica

**Dolžnik:** ENVER AJRIZI, Mejna ulica 19, Orehova vas  
**Datum ogleda:** 24. 09. 2022

---

**Ocenjena tržna vrednost hiše in parcel: 150.400,00 EUR**

---

## KAZALO

I.	LASTNIK: .....	3
II.	NAROČNIK CENITVE: .....	3
III.	IZHODIŠČA .....	3
	Izjava cenilca: .....	5
A.	OPIS NEPREMIČNINE .....	7
1.	Identifikacija nepremičnin: .....	7
2.	Podatki o površini in vrsti rabe iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS: .....	7
B.	SPLOŠNI OPIS HIŠE IN STANOVANJ .....	10
2.	Koristne površine objekta: .....	14
IV.	TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE .....	14
A.	IZHODIŠČA .....	14
1.	Primerljiva prodana stanovanja: .....	15
1.	Izračun vrednosti hiše .....	20
2.	PRIMERLJIVI NAJEMI STANOVANJ: .....	21
3.	Izračun vrednosti stanovanja po dohodkovni metodi (najem) .....	25
	TREND GIBANJA CEN NEPREMIČNIN V LETU 2021: .....	26
4.	Stavbna parcela - dvorišče .....	28
B.	STROŠKOVNI PRISTOP za določitev vrednosti stanovanjske hiše .....	32
V.	KONČNA VREDNOST STANOVANJ: .....	36

**I. LASTNIK:**

- **ENVER AJRIZI**, Mejna ulica 19, Orehova vas

**II. NAROČNIK CENITVE:**

Okrajno sodišče v Mariboru, po okrajni **sodnici–svêtnici Eljani ROMIH**, Cafova 1, 2508 Maribor.

**III. IZHODIŠČA**

- **Namen ocenitve:** Določiti primerno tržno vrednost nepremičnine, ki bo služila kot osnova za nadaljnja odločanja Okrajnega sodišča Maribor v upravni zadevi – **Sklep, Opr. Št.: VL 51039/2021 pri Okrajnem sodišču v Mariboru** v zadevi upnika: **KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA d.o.o.**, Pohorskega bataljona 012, Slovenska Bistrica zoper dolžnika **ENVER AJRIZI**, Mejna ulica 19, Orehova vas.

**Vrsta vrednosti:** Na podlagi sklepa naročnika ocenitve se opravi ocenitev tržne vrednosti naslednjih nepremičnin:

1. k.o. Hotinja vas (707) parcela 22/24 v lasti dolžnika Enverja Ajrizi do 1/6 celote,
2. k.o. Rače (716) stavba 958 del stavbe 1 v lasti dolžnika Enverja Ajrizi do v celoti,
3. k.o. Rače (716) stavba 958 del stavbe 2 v lasti dolžnika Enverja Ajrizi v celoti,
4. k.o. Hotinja vas (707) parcela 22/6 v lasti dolžnika Enverja Ajrizi v celoti,
5. k.o. Hotinja vas (707) parcela 484/13 v lasti dolžnika Enverja Ajrizi v celoti,
6. k.o. Hotinja vas (707) parcela 484/2 v lasti dolžnika Enverja Ajrizi v celoti.
7. k.o. Hotinja vas (707) parcela 484/10 v lasti dolžnika Enverja Ajrizi v celoti.

Na osnovi sklepa sodišča z dne 05 .01. 2022 sem prvi obisk na terenu napovedal lastniku takoj v januarju. Dolžnik me je poklical po telefonu in povedal da ne dovoli ogleda in da bo dolg poravnal takoj, ko dobijo nakazano socialno pomoč. Tako se je zadeva zavlačevala, ker je ob vsaki napovedi ogleda povedal, da je dolg poravnal, toda po informaciji upnika nikoli v celoti.

**V dogovoru s predstavnikom upnika** sva sodišču predlagala ocenitev ene od nepremičnin (v sklepu so 4 stanovanjske hiše) **oceno na osnovi javno-dostopnih podatkov in zunanje ogleda.**

Sodišče je predlog potrdilo dne 20. 09. 2022.

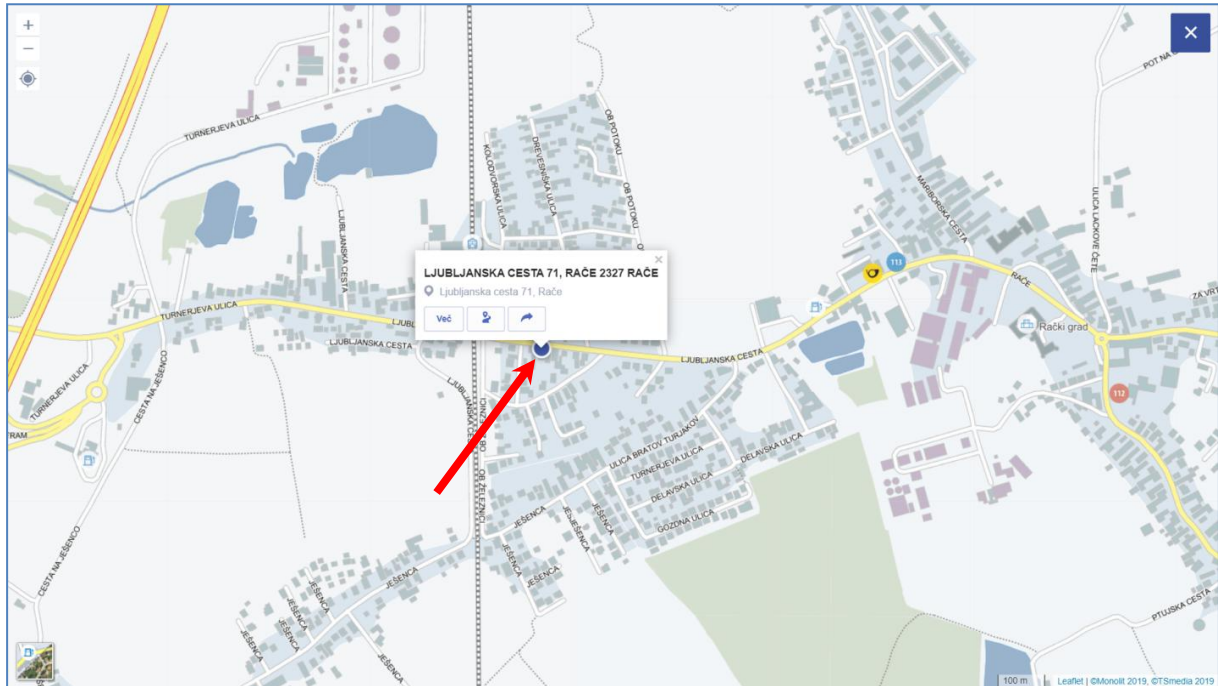
**Identifikacija posesti:**

Stanovanjska hiša se nahaja v stanovanjskem delu ob glavni cesti, ki vodi skozi Rače. Po podatkih Geodetske uprave RS sestavljena iz treh delov. Na osnovi sklepa sodišča je potrebno oceniti del 1 in del 2.

- k.o. Rače (716) stavba 958 del stavbe 1 v lasti dolžnika Enverja Ajrizi do v celoti,
- k.o. Rače (716) stavba 958 del stavbe 2 v lasti dolžnika Enverja Ajrizi v celoti,
- ker je v registru še del stavbe 958/3 – skupna raba sem dodal še manjkajoči del.

Hiša je po podatkih GURS zgrajena leta 1900 in je bila pred prodajo v pritličnem delu trgovina in v nadstropju stanovanje. Danes je lastnik spremenil namembnost in po poštnih nabiralnikih sodeč so danes v hiši tri stanovanja.

Lokacija je prikazana v grafični prilogi na sliki 1 in 2.



Slika 1: Lokacija nepremičnine v načrtu kraja - vir: Najdi.si

**Datum ocenjevanja:** Podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 31. 08. 2022.

**Standard vrednosti:** Pri ocenjevanju je uporabljen standard primerne tržne vrednosti. Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako kupec kot prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

Določitev tržne vrednosti v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki jih je sprejel Svet za Mednarodne standarde – z dne 31. 01. 2022.

#### **Viri podatkov:**

Pri izdelavi poročila sem imel na razpolago naslednjo dokumentacijo:

- ogled posesti,
- katastrski podatki o velikosti in lastništvu parcel in delov stavbe
- določbe SIST ISO 9836 – standard za izračun površin, prostornin zgradb

Uporabljene metode vrednotenja:

- Metoda neposredne primerjave prodaj.
- Dohodkovna metoda ali metoda donosa.
- Stroškovna metoda – za določitev vrednosti po vgrajenem materialu in delu

### **Analiza najboljše uporabe:**

Načelo najboljše uporabe pravi, da je to tista uporaba neizkoriščene zemlje ali izboljšane posesti, ki je zakonsko dovoljena, finančno možna in izvedljiva, in daje s kapitalizacijo niza dohodka največjo sedanjo vrednost.

Pri določanju najboljše uporabe predmetnih nepremičnin moram razmisliti o posledicah naslednjih dejavnikov na uporabo in vrednost:

- preveriti obstoječe predpise glede uporabe zemlje in oceniti logično verjetne spremembe le teh,
- oceniti in preveriti fizične možnosti uporabe zemljišča,
- oceniti stroške in preveriti finančne možnosti za razvoj izboljšav,
- na osnovi analize tržnih podatkov, povpraševanja in ponudbe ter vrednostnih trendov oceniti donosnost posesti,
- optimalna uporaba posesti.

Nepremičnina naročnika "takšna kakršna je" predstavlja izboljšave zemljišča, ki izpolnjujejo delno zgoraj navedene dejavnike ter daje zemljišču dodatno vrednost. Kakršnakoli drugačna uporaba zemljišča bi poleg izpolnjevanja zgornjih kriterijev zahtevala pred izgradnjo še dodatne stroške za rušitev obstoječega objekta.

### **Omejitveni pogoji:**

To poročilo temelji na naslednjih predpostavkah in omejitvenih pogojih:

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere ocenjevalec meni, da so zanesljivi; ocenjevalec ni odgovoren za pravilnost podatkov navedenih virov.
- Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so mi jih je posredovali, popolni in točni; z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.
- Nisem dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi s vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovorimo.
- Nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.

### **Izjava cenilca:**

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnega interesa ali pristranosti glede oseb ki se jih ocena tiče;

- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- osebno sem opravil ogled posesti, ki je predmet tega poročila,
- cenilno poročilo je izdelano v PDF obliki.
- Avtorske pravice so zavarovane.

**Predstavitev zaključkov doseženih po tržni in dohodkovni metodi in oceni stroškov gradnje in amortizacije:**

REKAPITULACIJA STANOVANJ	POVPREČNA VREDNOST
reprodukcijski stroški 187.297,45 €	<b>150.433,93 €</b>
primerjava 153.106,25 €	
skupna vrednost najemnine 110.898,11 €	

**KONČNA SKUPNA OCENA STANOVANJSKE HIŠE na dan 31.08 .2022**

	<b>150.400,00 €</b>
<i>uporabna površina=</i>	<b>273,00 €</b>
<i>vrednost po enoti 1m<sup>2</sup> =</i>	<b>550,92 € /m<sup>2</sup></b>

Tržna vrednost nepremičnin: hiše št. 716-958 z deli 958- 1, 958-2 in 958-3 in parcelami: 2300/1, 2300/2, 2300/3 in 2300/4 vse v k.o. (716) Rače znaša  
skupaj zaokroženo  
**150.400,00 EUR**

na dan **31. 08. 2022**

Cenilec:

**Vladimir Krajcer** dipl. inž. gradb.





## A. OPIS NEPREMIČNINE

### 1. Identifikacija nepremičnin:

Stanovanjska hiša se nahaja stanovanjskem delu ob glavni cesti, ki vodi skozi Rače. Cesta je dvosmerna asfaltirana in dodatno opremljena s pločnikom za pešce in javno razsvetljavo.

Hiša je po podatkih GURS zgrajena leta 1900 in je bila pred prodajo v pritličnem delu trgovina in v nadstropju stanovanje.

Pri ogledu ugotavljam, da je nepremičnina starejša stanovanjska hiša iz pritličja in nadstropja z delno urejeno fasado. Streha je dvokapna pokrita z zarezo opečno kritino starejšega datuma pokrivanja. Stavbno pohištvo – okna so nova iz termopan stekla in PVC okvirjev. Prav tako so vhodna vrata iz plastike nižjega cenovnega razreda. Fasada je nedokončana. Po videzu sodeč so vse zunanje obložene z dodatno toplotno izolacijo, meni neznane debeline in osnovnim premazom silikatne malte. Zaključnega sloja ni.

Objekt je viden na naslovni sliki in slikah št.: 7-11. Lokacija in lega v prostoru je dobro vidna na slikah od 2 in 3.

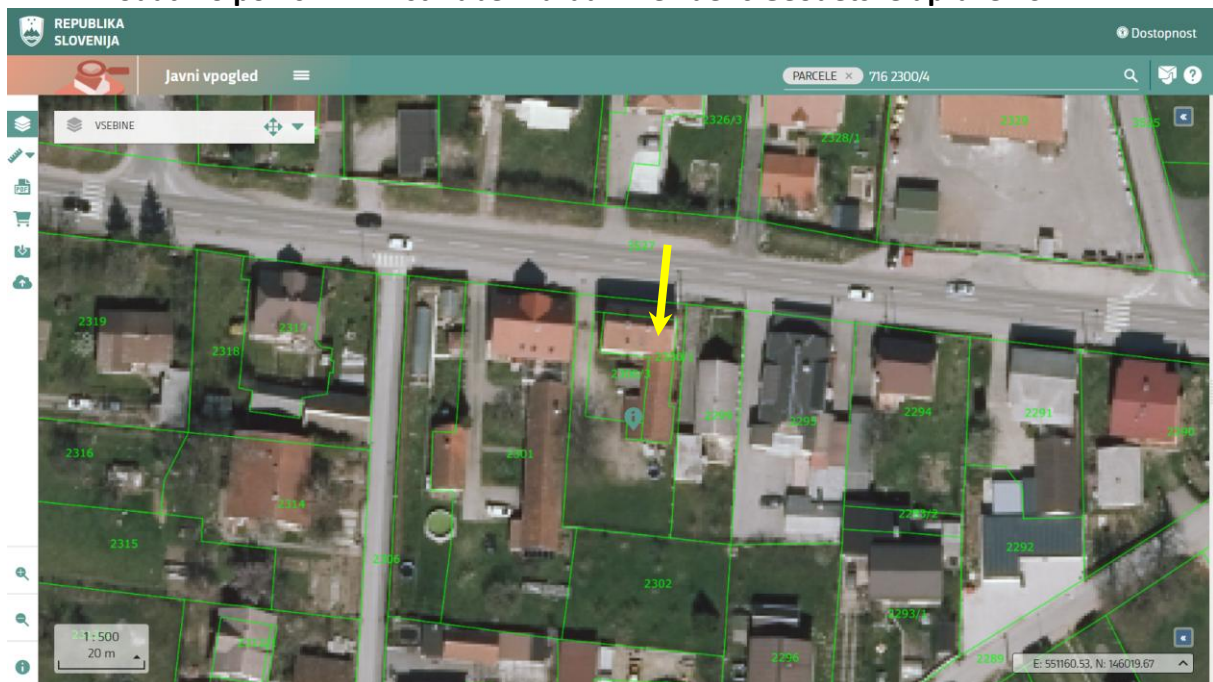
Menim, da so glede na leto gradnje, konstrukcijski elementi naslednji:

- pasovni temelji so zidani iz kamna,
- zidovi so iz žgane opeke normalnega formata debeline od 25 cm,
- stropna konstrukcija nad pritličjem je iz lesenih nosilnih elementov
- stropna konstrukcija nadstropja je iz lesa in desk.
- strešna konstrukcija je klasična dvokapnica .

**Pri pregledu katastrskih podatkov o objektu in ohišnice ugotavljam, da je ohišnica sestavljena iz štirih parcel.**

Lokacija pripadajočih parcel je prikazana v grafični prilogi na slikah 2, 3 in 4.

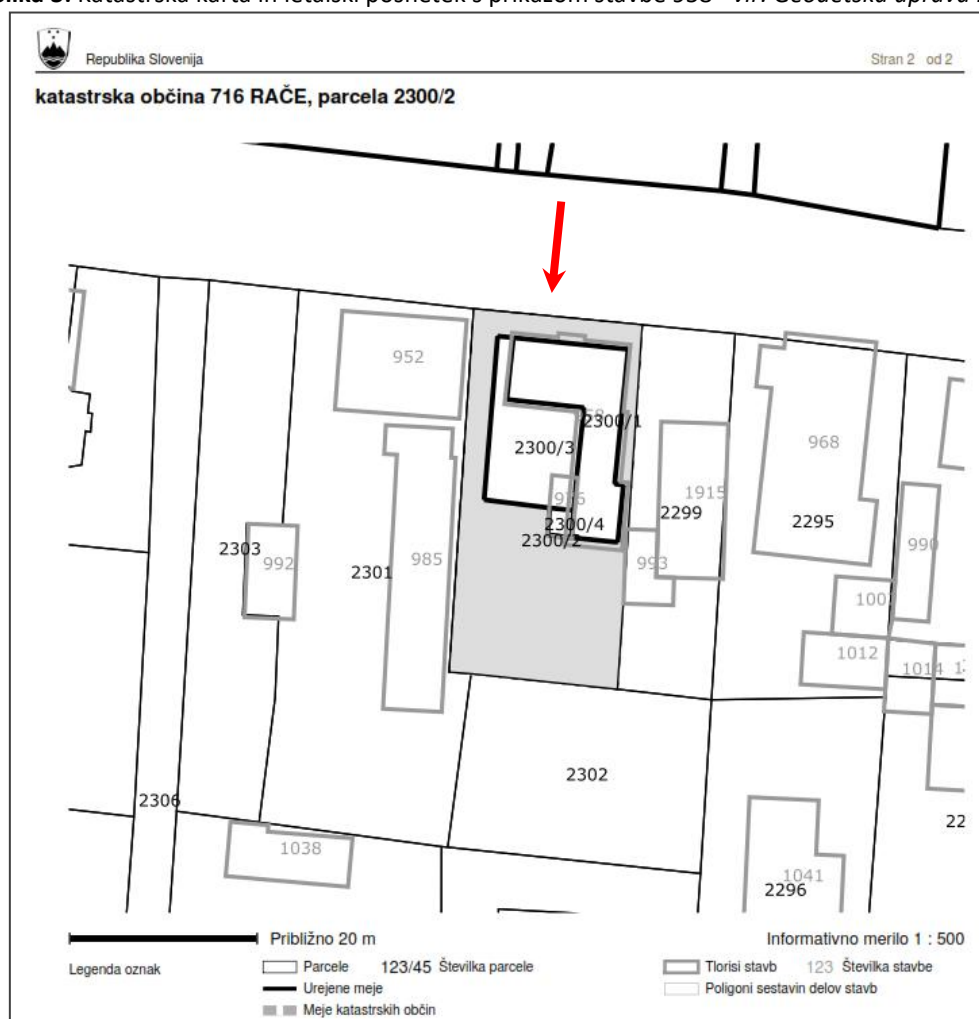
### 2. Podatki o površini in vrsti rabe iz uradnih evidenc Geodetske uprave RS:



**Slika 2:** Katastrska karta in letalski posnetek s prikazom parcel št. 2300/1, 2300/2, 2300/3 in 2300/4- vir: Geodetska uprava RS




Slika 3: Katastrska karta in letalski posnetek s prikazom stavbe 958 - vir: Geodetska uprava RS



Slika 4: Katastrska karta s prikazom parcel št. 2300/1, 2300/2, 2300/3 in 2300/4- vir: Geodetska uprava RS



	Republika Slovenija	Stran 1 od 2
<b>Datum izdelave izpisa:</b>	24.09.2022	
<b>IZPIS PODATKOV O PARCELI</b>		
Katastrska občina:	716 RAČE	
Parcelna številka:	2300/1	
Površina parcele:	165 m <sup>2</sup>	
Urejena parcela:	urejena	
Katastrski dohodek:	/	
Število bonitetnih točk:	/	
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne	
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
pozidana zemljišča		100,0 %
tloris stavbe		
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine		100,0 %

<b>IZPIS PODATKOV O PARCELI</b>		
Katastrska občina:	716 RAČE	
Parcelna številka:	2300/2	
Površina parcele:	494 m <sup>2</sup>	
Urejena parcela:	ni urejena	
Katastrski dohodek:	/	
Število bonitetnih točk:	/	
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne	
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
pozidana zemljišča		100,0 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine		100,0 %

<b>IZPIS PODATKOV O PARCELI</b>		
Katastrska občina:	716 RAČE	
Parcelna številka:	2300/3	
Površina parcele:	134 m <sup>2</sup>	
Urejena parcela:	urejena	
Katastrski dohodek:	/	
Število bonitetnih točk:	/	
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne	
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
pozidana zemljišča		83,6 %
pozidana zemljišča tloris stavbe		16,4 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine		100,0 %

<b>IZPIS PODATKOV O PARCELI</b>		
Katastrska občina:	716 RAČE	
Parcelna številka:	2300/4	
Površina parcele:	8 m <sup>2</sup>	
Urejena parcela:	urejena	
Katastrski dohodek:	/	
Število bonitetnih točk:	/	
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne	
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli		Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
pozidana zemljišča		100,0 %
tloris stavbe		
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli		Delež namenske rabe zemljišč na parceli
stanovanjske površine		100,0 %

Tabele 1-4: Podatki o parcelah, ki so sestavni del ocenitve podatki so iz registra Geodetske uprave RS

**PODATKI O NEPREMIČNINAH:**

vir: Geodetska uprava RS

Katastrska občina: 716 Rače

parcelna številka	vrsta rabe	površina (m <sup>2</sup> )	opomba
2300/1	fundus hiše	165,00	
2300/2	dvorišče	494,00	
2300/3	dvorišče	134,00	
2300/4	fundus hiše	8,00	
<b>801,00 m<sup>2</sup></b>			

Podatki o stavbi			
Katastrska občina 716 RAČE, številka stavbe 958			
Katastrski vpis	Da	Število delov stavbe	3
		Grafični prikaz	
Podrobni podatki o stavbi			
Legenda podatkov: <input checked="" type="checkbox"/> Register nepremičnin <input type="checkbox"/> Kataster stavb <input type="checkbox"/> Zbirni kataster GJI <input type="checkbox"/> Drugi upravljalci			
NASLOV STAVBE		Rače, Ljubljanska cesta 71	
POVRŠINA STAVBE (m²)		273,0	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
	Katastrska občina	številka parcele	Površina zemljišča pod stavbo (m²)
	716 RAČE	2300/1	*165,0
* Znak zvezdica (*) pred površino zemljišča pod stavbo pomeni, da je površina ocenjena			
ŠTEVILO ETAŽ		3	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		1	
VIŠINA STAVBE (m)		10,2	
LETO IZGRADNJE STAVBE		1900	
ŠTEVILO STANOVANJ		1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV		1	
TIP STAVBE		1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE		-	
LETO OBNOVE FASADE		-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE		1 - opeka	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE		Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE		Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE		Da	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA		-	

Tabela 5: Podatki o stavbi 958, letu gradnje (1900), vrsti materiala in kom. priklopih iz registra Geodet. uprave RS

Seznam delov stavbe		
ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE
1	1	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
Legenda podatkov: <input checked="" type="checkbox"/> Register nepremičnin <input type="checkbox"/> Kataster stavb <input type="checkbox"/>		
Katastrska občina 716 številka stavbe 958 številka dela stavbe 1		
Podatki o delu stavbe		
NASLOV DELA STAVBE	Rače, Ljubljanska cesta 71	
KATASTRSKI VPIS	Da	
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m²)	152,6	
POVRŠINA DELA STAVBE (m²)	152,6	
ŠTEVILKA ETAŽE	1	
UPRAVNIK STAVBE	-	
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	-	
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-	
LETO OBNOVE OKEN	-	
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-	
DVIGALO	Ne	
VIŠINA ETAŽE	-	
Seznam dodatnih prostorov		
PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m²)	
bivalni prostor	152,6	
Podatki o energetski izkaznici		
Ni podatkov o energetski izkaznici dela stavbe!		

2	2	Trgovski del stavbe
Legenda podatkov: <input checked="" type="checkbox"/> Register nepremičnin <input type="checkbox"/> Kataster stavb		
Katastrska občina 716 številka stavbe 958 številka dela stavbe 2		
Podatki o delu stavbe		
NASLOV DELA STAVBE	Rače, Ljubljanska cesta 71	
KATASTRSKI VPIS	Da	
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Trgovski del stavbe	
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (m²)	113,0	
POVRŠINA DELA STAVBE (m²)	113,0	
ŠTEVILKA ETAŽE	1	
UPRAVNIK STAVBE	-	
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	-	
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-	
LETO OBNOVE OKEN	-	
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-	
DVIGALO	Ne	
VIŠINA ETAŽE	-	
Seznam dodatnih prostorov		
PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (m²)	
lokal, prodajalna	113,0	

Tabeli 6 in 7: stanovanje v stavbi 958-1 in trgovski lokal v stavbi 958-2

## B. SPLOŠNI OPIS HIŠE IN STANOVANJ

### a) Fasada:

Fasada je delno obnovljena oziroma trenutno še nima zaključnega sloja

### b) Stavbno pohištvo:

Vhodna vrata so nova iz PVC materiala. Okna in balkonska vrata so prav tako nova iz PVC materiala in termopan stekla.



*Slika 5: pogled na stavbo iz Ljubljanske ceste*

c) Finalna obdelava:

**Notranje opreme nisem videl**, predpostavljam da so stanovanja opremljena z osnovnim standardom bivanja.

d) Instalacije:

Po podatkih GURS je v objektu je elektro priklop, vodovod in javna kanalizacija. Ogrevanje je lokalno.



*Slika 6: pogled iz ZS strani ceste*





**Slika 7:** pogled iz dvorišča



**Slika 8:** podaljšan del hiše



**Slika 9:** Poštni nabiralniki stanovanj ob vhodu v hišo



**Slika 10:** Pogled na dvorišče

Okolje ni urejeno

e) Okolje:



## 2. Koristne površine objekta:

izmere površin so opravljene v skladu s :

**standardom za izračunavanje površin in prostornin objektov SIST ISO 9836**

Površine so povzete iz registra GURS

NETO TLORISNE POVRŠINE

		UPORABNA POVRŠINA						SKUPAJ
		PRIMARNE POVRŠINE			SEKUND. POVRŠINE			
		dol.	šir.	površina	dol.	šir.	površina	
								(m <sup>2</sup> )
0	uporabne površine sem povzel iz registra GURS - stavba št.:716 - 958							
	stavba št.: 958 - del 2							
1	TRGOVIA						113,00	
	stavba št.: 958 - del 3							
2	skupni prostori						7,40	
skupaj								120,40
Skupaj PRITLIČJE								120,40
1. NADSTROPJE								
uporabne površine sem povzel iz registra GURS - stavba št.: 716 - 958								
	stavba št.: 958 - del 1							
3	STANOVANJE =						152,60	
Skupaj NADSTROPJE								152,60
SKUPAJ UPORABNE POVRŠINE								273,00 m <sup>2</sup>

**Tabela 8:** površine prostorov in seštevek vseh bivalnih površin

## IV. TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE

### A. IZHODIŠČA

METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN – Pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja.

Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

### STROŠKOVNI PRISTOP

Stroškovni pristop temelji na principu, po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota vseh stroškov:

- nakupa praznega zemljišča
- stroškov gradnje nepremičnine in
- pričakovanega donosa investitorja

Postopek dela – metoda vključuje naslednje korake:

- ocena vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in bilo pripravljeno za najboljši način uporabe na dan vrednotenja;
- ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta (*uporabim metodo nadomestitvenih stroškov*);

- ocena popravka vrednosti zastaranja zaradi različnih razlogov;
- oceniti amortizirano vrednost vseh izboljšav zemljišča;
- v rekapitulaciji od nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta odštejemo popravek vrednosti zaradi vseh treh vrst zastaranja (*fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje in ekonomska zastaranje*)

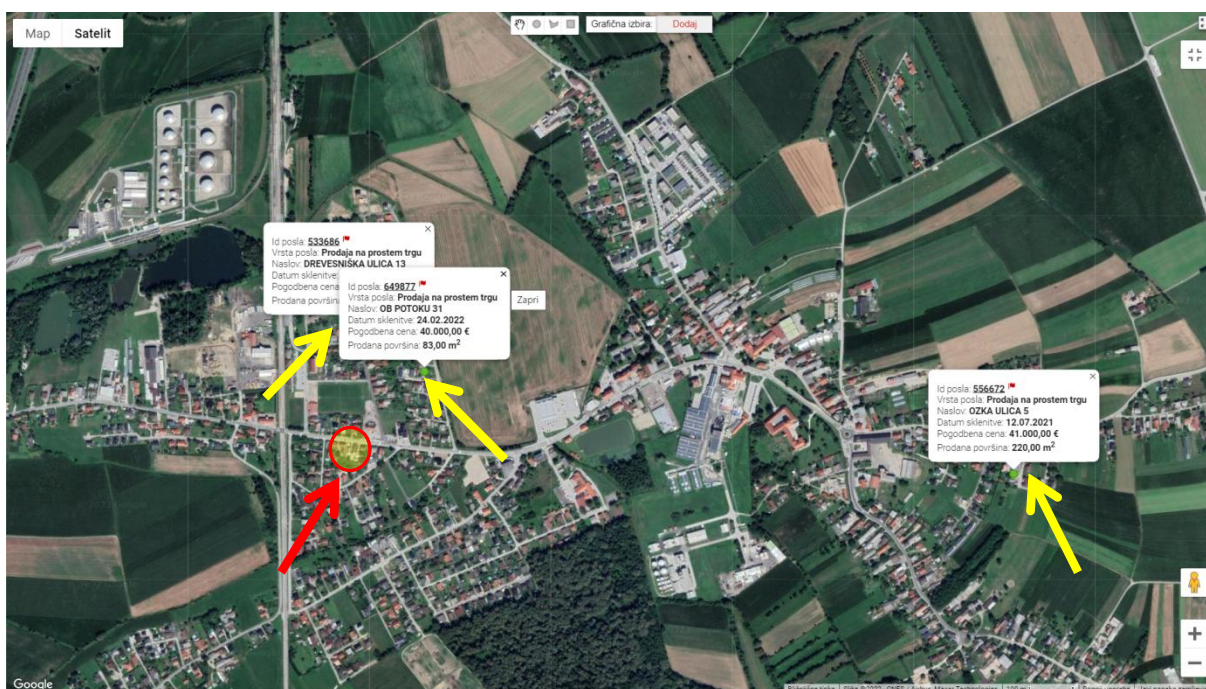
## METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJNIH CEN PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN

Metoda neposredne primerjave prodajnih cen primerljivih nepremičnin predstavlja temeljni in najbolj realističen način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine. Po tej metodi cenilci ocenjujejo tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- prodajne cene nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

### 1. Primerljiva prodana stanovanja:

Za določitev tržne vrednosti stanovanja sem uporabil podatke o prodanih stanovanj v bližnji okolici v času zadnjega leta oziroma časovno in lokacijsko najbližje, ki se nahajajo v registru prodanih parcel v registru SICGRAS.



Slika 11 Primeri od 1do 3 iz evidence SICGRAS – CGSCenilci o prodanih parcelah v letih 2021 – 2022 v bližnji okolici

Legenda:

Lokacije primerljivih prodanih nepremičnin



Lokacija ocenjewane nepremičnine



Sliki 12: Primer 1: prodaje ID posla: 649.877 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:		ETN	REN	SICGRAS	Datum	25.09.2022	
Lokacija posesti		KRAJ : RAČE-FRAM				X =		Y =	
Z.K. podatki		K.O.		716	RAČE		parc.št.		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije			649.877		Datum transakcije		24.02.2022
Zemljišče za		gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Tip stavbe					Raba stavbe		Število etaž		
Raba dela stavbe		1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi							
Lega v stavbi		prilije	Št. etaže	1	Št.nadstropja				
Opis lokacije		Naslov: OB POTOKU						št:	31
Komunalna opremljenost zemljišča									
Komunalni vodi	voda-NP	kanal-NP	elektrika-NP	vročevod-NP	plin-NP	telefon-NP	KATV-NP	Računal.m.-NP	
Opis objekta						št. stavbe / del st.		549	1
Leto gradnje objekta		1950	fasada	streha					
Temelji - temeljenje		zadovoljivo	pomanjkljivo	AB	beton	mešan mat	piloti		
Konstrukcija		masivna	montažna	skeletna	lahka montaža				
Konstrukcija - mat..									
Medetažne konstr.		opečni	betonski	leseni	jeklo				
Streha		večkapna		ravna					
Kritina		salonitna	opečna	betonska	bitskodla	pločevina	ostalo		
Opis stavbe / dela stavbe									
Finalna obdelava		lux	nadstandard	standard	skromno	nezadostno	zelo slaba		
Ogrevanje									
Okna		lesena	PVC	Alu prof	drugo	leto obnove	2007		
Vlažnost zidov		suho	delno klet	klet	delno etaža	etaža			
Uporabna površina		71,60	NTP	82,60	Prodana povr.stavbe		83,00		
Izmere		m²			VREDNOST		v €		v €/m2
Površina zemljišča		937,00							
Etaža		K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost		0,00		
stavba 549-1		83,00	1,00	83,00	Ocenjena GURS		54.097,84		651,78
pomožni objekt 1		87,00	0,00		Transakcijska		40.000,00		481,93
pomožni objekt 2		21,00	0,00		Izlicitirana				0,00
SKUPAJ		191,00	0,43	83,00					

Tabela 9: Primer 1: podatki iz registra ID posla: 649.877





Slika 13: Primer 2 prodaje ID posla: 533.686 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:		ETN	REN	SICGRAS	Datum	25.09.2022	
Lokacija posesti		KRAJ : RAČE-FRAM				X = 145.819,96		Y =	551.521,80
Z.K. podatki		K.O. 716		RAČE		parc.št. 2350			
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije			533.686		Datum transakcije		4.03.2021
Zemljišče za		gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Tip stavbe		1 - samostojna		Raba stavbe 11 - STANOVANJSKA		Število etaž		1	
Raba dela stavbe		1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi							
Lega v stavbi		priloge	Št. etaže	1	Št.nadstropja				
Opis lokacije		Naslov: DREVESNIŠKA ULICA						št:	13
Komunalna opremljenost zemljišča									
Komunalni vodi		voda-da	kanal-da	elektrika-da	vročevod-NP	plin-NP	telefon-NP	KATV-ne	Računal.m.-NP
Opis objekta						št. stavbe / del st.		351	1
Leto gradnje objekta		1955	fasada		streha				
Konstrukcija - mat..		1 - opeka							
Opis stavbe / dela stavbe									
Finalna obdelava		lux	nadstandard	standard	skromno	nezadostno	zelo slaba		
Ogrevanje		3 - drugo ogrevanje							
Okna		lesena	PVC	Alu prof	drugo	leto obnove			
Vlažnost zidov		suho	delno klet	klet	delno etaža	etaža			
Uporabna površina		61,00	NTP	80,00	Prodana povr.stavbe		80,00		
Izmere		m²			VREDNOST		v €		v €/m2
Površina zemljišča		996,00							
parcela 2350		478,00							
parcela 2351		518,00							
Etaža		K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
Klet			#DEL/0!		Ocenjena GURS		54.879,95		686,00
Etaža			#DEL/0!		Transakcijska		56.000,00		700,00
SKUPAJ		0,00	#DEL/0!	80,00					

Tabela 10: Primer 2: podatki iz registra ID posla: 533.686



Slika 14: Primer prodaje ID posla: 556.672 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	25.09.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	RAČE-FRAM			X =	145.492,43	Y =	553.070,36
Z.K. podatki	K.O.	716	RAČE		parc.št.	3123		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		556.672	Datum transakcije		12.07.2021	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	n	drugo
Tip stavbe	1 - samostojna		Raba stavbe		Število etaž		3	
Raba dela stavbe	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi							
Lega v stavbi	priloge	Št etaže	3	Št nadstropja				
Opis lokacije		Naslov:	OZKA ULICA				št:	5
Komunalna opremljenost zemljišča								
Komunalni vodi	voda-da	kanal-ne	elektrika-da	vročevod-NP	plin-NP	telefon-NP	KATV-NP	Računal.m.-NP
Opis objekta					št. stavbe / del st.		1.035	1
Leto gradnje objekta	1972	fasada		streha				
Konstrukcija - mat..	1 - opeka							
Število etaž	3	Št pril.et	2					
Opis stavbe / dela stavbe								
Finalna obdelava	lux	nadstandard	standard	skromno	nezadostno	zelo slaba		
Uporabna površina	115,00	NTP	220,00	Prodana povr.stavbe		220,00		
Izmere		m²		VREDNOST		v €		v €/m2
Površina zemljišča		997,00						
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
Klet		#DEL/0!		Ocenjena GURS		94.685,88		430,39
Etaža		#DEL/0!		Transakcijska		41.000,00		186,36
SKUPAJ	0,00	#DEL/0!	220,00					

Tabela 11: Primer : podatki iz registra ID posla: 556.672 – vrednost je nerealno nizka





Slika 15: Primer 3 prodaje ID posla: 634.641 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	25.09.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	HOČE-SLIVNICA			X =		Y =	
Z.K. podatki	K.O.	707	HOTINJA VAS		parc.št.			
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		634.641	Datum transakcije		21.10.2021	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Tip stavbe		Raba stavbe				Število etaž		
Raba dela stavbe	1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi							
Lega v stavbi	prilgiče	Št. etaže	1	Št.nadstropja				
Opis lokacije	Naslov:	HOTINJSKA CESTA					št:	79
Komunalna opremljenost zemljišča								
Komunalni vodi	voda-NP	kanal-NP	elektrika-NP	vročevod-NP	plin-NP	telefon-NP	KATV-NP	Računal.m.-NP
Opis objekta					št. stavbe / del st.		231	1
Leto gradnje objekta	1960	fasada		streha				
Konstrukcija - mat..								
Opis stavbe / dela stavbe								
Ogrevanje								
Okna	lesena	PVC	Alu prof	drugo	leto obnove	2005		
Vlažnost zidov	suho	delno klet	klet	delno etaža	etaža			
Uporabna površina	68,20	NTP	148,60	Prodana povr.stavbe		149,00		
Izmere		m <sup>2</sup>		VREDNOST		v €		v €/m2
Površina zemljišča		462,00						
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
Klet		#DEL/0!		Ocenjena GURS		68.246,57	458,03	
Etaža		#DEL/0!		Transakcijska		66.000,00	442,95	
SKUPAJ	0,00	#DEL/0!	149,00					

Tabela 12: Primer 3: podatki iz registra ID posla: 634.641

## 1. Izračun vrednosti hiše

leto ocenjevanja: 2022

Značilnosti	Ocenjevalni objekt	primerjava št. 1 Ob potoku 31	primerjava št. 2 Drevesniška ul. 13	primerjava št. 3 Hotinjska cesta 79, Hot. vas
		vir: ID 649.877	vir: ID 533.686	vir: ID 634.641
<b>Prodajna cena</b>	prodajna vrednost	40.000,00 €	56.000,00 €	66.000,00 €
<b>Prodajna cena na m<sup>2</sup></b>	iskana vrednost	481,93 € /m <sup>2</sup>	700,00 € /m <sup>2</sup>	442,95 € /m <sup>2</sup>
<b>Leto grad. - delna obnova</b>	1990	1950	1955	1960
<b>Neto površina stanovanj</b>	273,00 m <sup>2</sup>	83,00 m <sup>2</sup>	80,00 m <sup>2</sup>	149,00 m <sup>2</sup>
<b>Površina parcele</b>	801,00 m <sup>2</sup>	937,00 m <sup>2</sup>	996,00 m <sup>2</sup>	462,00 m <sup>2</sup>
<b>Material</b>	AB beton, opeka,	AB beton,opeka	AB beton,opeka	AB beton, opeka
<b>Starost hiše</b>	32 let	72 let	67 let	62 let
<b>Lokacija</b>	Ljubljanska cesta 71	Ob potoku 31	Drevesniška ul. 13	Hotinjska cesta 79, Hot. vas
<b>Legra</b>	ob glavni cesti v Račah	stanovanjski okoliš v Račah	stanovanjski okoliš v Račah	stanovanjski okoliš v Hotinji vasi

	primerjava št. 1 Ob potoku 31	primerjava št. 2 Drevesniška ul. 13	primerjava št. 3 Hotinjska cesta 79, Hot. vas
Cena/m <sup>2</sup>	481,93 € /m <sup>2</sup>	700,00 € /m <sup>2</sup>	442,95 € /m <sup>2</sup>
lokacija: od -10% do +10%	3,00%	3,00%	5,00%
lega: samost. objekt in parkirišče	0,00%	0,00%	0,00%
starost stavbe	0,00%	0,00%	0,00%
kvaliteta prostorov	0,00%	0,00%	0,00%
<b>SKUPAJ PRILAGODITEV</b>	<b>3,00%</b>	<b>3,00%</b>	<b>5,00%</b>
razlika vrednosti	14,46 € /m <sup>2</sup>	21,00 € /m <sup>2</sup>	22,15 € /m <sup>2</sup>
<b>PRIMERLJIVA CENA / m<sup>2</sup></b>	<b>496,39 € /m<sup>2</sup></b>	<b>721,00 € /m<sup>2</sup></b>	<b>465,10 € /m<sup>2</sup></b>

SREDNJA ARITMETIČNA VREDNOST = 560,83 € /m<sup>2</sup>

Glede na izračunane vrednosti menim, da je srednja aritmetična vrednost najprimernejša.

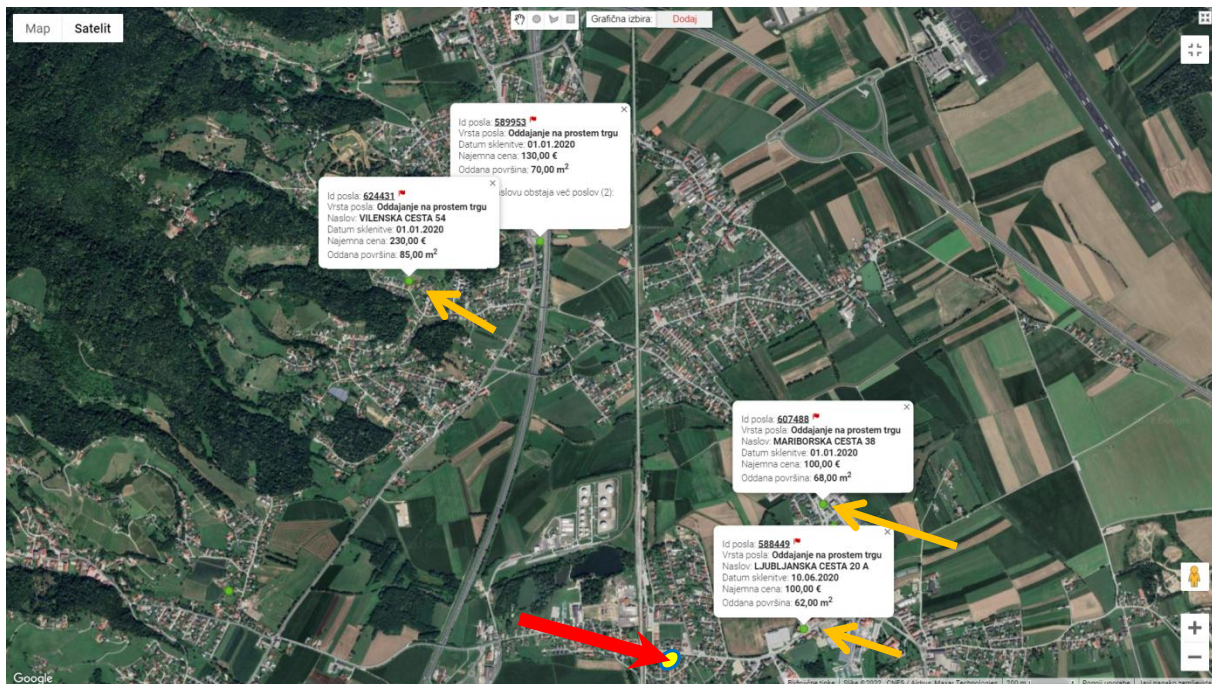
Iz zgoraj navedenega izhaja, da je vrednost stanovanjske hiše z zemljiščem:

$$273,00 \text{ m}^2 \quad 560,83 \text{ € /m}^2 = \quad \mathbf{153.106,25 \text{ €}}$$

Skupna vrednost hiše ocenjeno z neposredno primerjavo prodajnih cen primerljivih  
nepremičnin,  
na dan 31. 08. 2022 znaša :

**153.106,25 EUR**

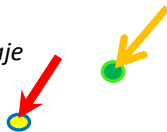
## 2. PRIMERLJIVI NAJEMI STANOVANJ:



**Slika 16:** Primer 1-3 iz evidence najemnih stanovanj v letu 2020-21 in lokacije (zelene puščice) iz spletne aplikacije združenja SICGRAS

### LEGENDA:

- Lokacija primerljive prodaje
- Lokacija nepremičnine



Po spletnih podatkih najemniki plačujejo najemnino za podobne prostore in stanovanja najemnino od 1,47 – 2,71 €/m<sup>2</sup>. Najemniki morajo zraven najemnine plačevati obratovalne stroške in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Glede na podatke o najemninah iz registra ugotavljam, da je povprečna najemnina v višini **1,94 EUR/ m<sup>2</sup>**.

Rezultat tržne analize najemnin za poslovne stavbe je naveden v izračunu vrednosti po dohodkovnem pristopu. Odhodki in stroški poslovanja niso posebej izračunani, saj je kot izhodišče ocena neto najemnin. Za stopnjo kapitalizacije je uporabljena povprečna stopnja kapitalizacije v višini 10,0%, ki je izračunana po metodi dograjevanja (izhodiščna stopnja je podatek o povprečni donosnosti najvarnejših naložb kapitala na tržišču, ki je dograjena glede na tveganje naložbe, pričakovano obnovo in stroške).



**Slika 17:** lokacija najemnega stanovanja v večstanovanjskem bloku na naslovu Ljubljanska 20a v Račah iz spletne aplikacije združenja SICGRAS –primer 1

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:		ETN	REN	SICGRAS	Datum		25.09.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	RAČE-FRAM			X =		145.668,99		Y =	552.124,75
Z.K. podatki	K.O.	716	RAČE			parc.št.		2538/8		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije			588.449		Datum transakcije		10.06.2020	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo		
Tip stavbe	1 - samostojna stavba			Raba stavbe			11 - STANOVANJSKA		Število etaž	5
Raba dela stavbe		2 - Stanovanje								
Lega v stavbi		2 - pritličje	Št etaže	1	Št nadstropja					
Opis lokacije		Naslov: LJUBLJANSKA CESTA							št:	20 A
Komunalna opremljenost zemljišča										
Komunalni vodi	voda-da	kanal-da	elektrika-da	vročevod-NP	plin-NP	telefon-NP	KATV-da	Računal.m.-NP		
Opis objekta					št. stavbe / del st.		1.965		1	
Leto gradnje objekta	2007	fasada			streha					
Konstrukcija - mat..		1 - opeka								
Število etaž		5	Št.pritl.et	1						
Dvigalo		ne		Kvalitete objekta						
Opis stavbe / dela stavbe										
Finalna obdelava	lux	nadstandard	standard	skromno	nezadostno	zelo slaba				
Ogrevanje		2 - centralno ogrevanje								
Uporabna površina		42,60	NTP	44,30	Prodana povr.stavbe		42,60			
Izmere		m <sup>2</sup>			VREDNOST		v €		v €/m2	
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.		Ponudbena vrednost			0,00		
Klet		#DEL/0!			Ocenjena GURS			48.646,18	1.141,93	
Etaža		#DEL/0!			Transakcijska			100,00	2,35	
SKUPAJ		0,00	#DEL/0!	42.60						

**Tabela 13:** ID 588.449 podatki o najemnini - primer 1





**Slika 18:** lokacija najemnega stanovanja v večstanovanjskem bloku na naslovu Mariborska cesta 38 , Rače iz spletne aplikacije združenja SICGRAS - primer 2

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:		ETN	REN	SICGRAS	Datum	25.09.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :		RAČE-FRAM		X =		146.250,93	Y =	552.208,56
Z.K. podatki	K.O.		716	RAČE		parc.št.	2098/277		
Vrsta nepremičnine			Šifra transakcije		607.488	Datum transakcije		01.01.2020	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo	
Tip stavbe	1 - samostoječa		Raba stavbe		11 - STANOVANJSKA		Število etaž	4	
Raba dela stavbe	2 - Stanovanje								
Lega v stavbi	mansarda	Št. etaže	4	Št.nadstropja					
Opis lokacije	Naslov:		MARIBORSKA CESTA					št:	38
Komunalna opremljenost zemljišča									
Komunalni vodi	voda-da	kanal-da	elektrika-da	vročevod-NP	plin-NP	telefon-NP	KATV-da	Računal.m.-NP	
Opis objekta					št. stavbe / del st.		2.041	19	
Leto gradnje objekta	2009	fasada		streha					
Temelji - temeljenje	zadovoljivo	pomanjkljivo	AB	beton	mešan mat.	piloti			
Konstrukcija	masivna	montažna	skeletna	lahka montaža					
Konstrukcija - mat..	1 - opeka								
Število etaž	4	Št.prit.et	1						
Dvigalo		ne	Kvalitete objekta						
Opis stavbe / dela stavbe									
Finalna obdelava	lux	nadstandard	standard	skromno	nezadostno	zelo slaba			
Ogrevanje	2 - centralno ogrevanje								
Uporabna površina	64,20	NTP	100,40	Prodana povr.stavbe		68,00			
Izmere	m²			VREDNOST		v €		v €/m2	
Površina zemljišča									
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00	
Klet		#DEL/0!		Ocenjena GURS		75.584,98		1.111,54	
Etaža		#DEL/0!		Transakcijska		100,00		1,47	
SKUPAJ	0,00	#DEL/0!	68,00						

**Tabela 14:** ID 531.525 - podatki o najemnici –iz registra SICGRAS - primer 2





**Slika 19:** lokacija najemnega stanovanja v stanovanjski hiši na naslovu Vilinska c. 54, Radizel  
**primer 3** iz spletne aplikacije združenja SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:		ETN	REN	SICGRAS	Datum	25.09.2022			
Lokacija posesti		KRAJ : HOČE-SLIVNICA				X =		147.267,18	Y =	550.274,78	
Z.K. podatki		K.O.		703	RADIZEL		parc.št.		285/3		
Vrsta nepremičnine				Šifra transakcije		624.431	Datum transakcije		1.01.2020		
Zemljišče za		gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo		
Tip stavbe		1 - samostoječa		Raba stavbe			Število etaž		3		
Raba dela stavbe		1 - Stanovanje v enostanovanjski stavbi									
Lega v stavbi		priloge	Št. etaže	2	Št.nadstropja						
Opis lokacije		Naslov:		VILENSKA CESTA					št:	54	
Komunalna opremljenost zemljišča											
Komunalni vodi		voda-da	kanal-ne	elektrika-da	vročevod-NP	plin-NP	telefon-NP	KATV-NP	Računal.m.-NP		
Opis objekta						št. stavbe / del st.		529	1		
Leto gradnje objekta		1970	fasada		streha						
Konstrukcija - mat..		1 - opeka									
Število etaž		3	Št.pril.et	2							
Dvigalo		ne		Kvalitete objekta							
Opis stavbe / dela stavbe											
Finalna obdelava		lux	nadstandard	standard	skromno	nezadostno	zelo slaba				
Ogrevanje											
Vlažnost zidov		suho	delno klet	klet	delno etaža	etaža					
Uporabna površina		221,60	NTP	345,60	Prodana povr.stavbe		85,00				
Izmere		m²			VREDNOST		v €		v €/m2		
Etaža		K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00		
Klet		#DEL/0!				Ocenjena GURS		128.265,09		1.509,00	
Etaža		#DEL/0!				Transakcijska		230,00		2,71	
SKUPAJ		0,00	#DEL/0!	85,00							

**Tabela 15:** ID 624.431 podatki o najemnini - primer 3

### 3. Izračun vrednosti stanovanja po dohodkovni metodi (najem)

primerljive najemnine za podobnih stanovanj:

leto ocenjevanja: 2022

Značilnosti	Ocenjevalni objekt	primerjava št. 1 Ljubljanska cesta 20A	primerjava št. 2 Mariborska cesta 38	primerjava št. 3 Vilinska cesta 54, RADIZEL
<b>NAJEMNINA STANOVANJ</b>		vir: ID 588.449	vir: ID 607.488	vir: ID 624.431
<b>cena najema</b>	iskana vrednost	100,00 €	100,00 €	230,00 €
<b>Neto površina</b>	273,00 m <sup>2</sup>	42,60 m <sup>2</sup>	68,00 m <sup>2</sup>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>najemna cena na m<sup>2</sup></b>	iskana vrednost	2,35 € /m <sup>2</sup>	1,47 € /m <sup>2</sup>	2,71 € /m <sup>2</sup>
<b>Leto izgradnje</b>	1990	2007	2009	1970
<b>Starost hiše</b>	32 leto	15 let	13 let	52 let
<b>Lokacija</b>	Ljubljanska cesta 71	Ljubljanska cesta 20A	Mariborska cesta 38	Vilinska cesta 54, RADIZEL
<b>Lega</b>	ob glavni cesti v Račah	stanovanjski blok	stanovanjski blok	stanovanjska hiša

prilagoditev:	primerjava št. 1 Ljubljanska cesta 20A	primerjava št. 2 Mariborska cesta 38	primerjava št. 3 Vilinska cesta 54, RADIZEL
Cena/m <sup>2</sup>	2,35 € /m <sup>2</sup>	1,47 € /m <sup>2</sup>	2,71 € /m <sup>2</sup>
lokacija: od -10% do +10%	0,00%	0,00%	2,00%
vpliv zaradi velikosti od -20% do +30%	0,00%	0,00%	0,00%
starost stavbe	-20,00%	-20,00%	0,00%
urejnost	0,00%	0,00%	0,00%
<b>SKUPAJ PRILAGODITEV</b>	<b>-20,00%</b>	<b>-20,00%</b>	<b>2,00%</b>
razlika vrednosti	-0,47 € /m <sup>2</sup>	-0,29 € /m <sup>2</sup>	0,05 € /m <sup>2</sup>
<b>PRIMERLJIVA CENA / m<sup>2</sup></b>	<b>1,88 € /m<sup>2</sup></b>	<b>1,18 € /m<sup>2</sup></b>	<b>2,76 € /m<sup>2</sup></b>

SREDNJA ARITMETIČNA VREDNOST = 1,94 € /m<sup>2</sup>

Glede na izračunane vrednosti menim, da je srednja aritmetična vrednost najprimernejša.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da je mesečna najemnina:

1,94 € /m<sup>2</sup>

Ocenjen potencialni prihodek:

Ljubljanska cesta 71	273,00 m <sup>2</sup>	1,94 € /m <sup>2</sup> =	<b>529,11 € /mesec</b>
primerjava št. 1	42,60 m <sup>2</sup>	1,94 € /m <sup>2</sup> =	82,56 /mesec
primerjava št. 2	68,00 m <sup>3</sup>	1,94 € /m <sup>2</sup> =	131,79 /mesec
primerjava št. 3	85,00 m <sup>4</sup>	1,94 € /m <sup>2</sup> =	164,74 /mesec

primerljivi prodani prostori:

	neto površina	potenc.prihod./leto	prodajna cena	multiplikator
primerjava št. 1	83,00	1.930,38 €	40.000,00 €	20,72
primerjava št. 2	80,00	1.860,61 €	56.000,00 €	30,10
primerjava št. 3	149,00	3.465,39 €	66.000,00 €	19,05
<b>ocenjen multiplikator</b>				<b>23,29</b>
<b>modifikacija multi.</b>				<b>0%</b>
				<b>23,29</b>

A: vrednost nepremičnine: ubljanska cesta 71 = multiplikator 23,29 x ocenjen prihodek/mesec 529,11 € meseci 12 **vrednost A 147.864,15**

<b>takoča donosnost=</b>	$\frac{1}{23,29}$	<b>4,29%</b>
--------------------------	-------------------	--------------

Ocenjen efektivni prihodek:

objekt	površina v m <sup>2</sup>	bruto najemnina €/m <sup>2</sup>	nezasedenost €	upravljanje €	zavarovanje €	neizterjava €	rezerva €
			8,00%	5,00%	1,00%	5,00%	6,00%
pisarne	273,00	1,94 €	0,155050796	0,096907	0,01938135	0,09691	0,116288097

1 273,00 x 1,45 € = **396,83 € /mesec**

B: vrednost nepremičnine: Ljubljanska cesta 7 = multiplikator 23,29 x ocenjen prihodek/mesec 396,83 € meseci 12 **vrednost B 110.898,11**

Vrednost stanovanj ocenjeno po dohodkovni metodi na dan 31. 08. 2022 znaša

**110.898,11 EUR**

## TREND GIBANJA CEN NEPREMIČNIN V LETU 2021:

### a) PRODANE NEPREMIČNINE:

Za ugotovitev gibanja cen nepremičnin sem uporabil poročila Geodetske uprave, ki spremlja dogajanja na trgu nepremičnin po zakonu in objavlja v letnih poročilih katerega v nadaljnjem tekstu povzemam iz letnega poročila za leto 2021:



*Povzetek iz letnega poročila 2021 Geodetske uprave o gibanju cen na trgu nepremičnin*

### UVODNA POJASNILA

#### **VIR PODATKOV**

Poročilo temelji na podatkih Evidence trga nepremičnin (ETN), ki so jih zakonsko predpisani zavezanci za poročanje posredovali do 20. februarja 2022. Podatke o sklenjenih kupoprodajnih poslih, za katere se obračuna davek na promet nepremičnin (DPN), pošilja v ETN Finančna uprava Republike Slovenije (FURS). FURS podatke o sklenjenih poslih, za katere je bila v preteklem mesecu vložena napoved za odmero DPN, pošlje vsak mesec do 15. dne v mesecu.

Podatke o poslih, za katere se obračuna davek na dodano vrednost (DDV) so dolžni v ETN pošiljati prodajalci, in sicer vsak mesec do 15. dne v mesecu za posle, ki so jih sklenili pretekli mesec. Z DDV je obdavčena prodaja novih stavb in delov stavb ter stavbnih zemljišč, ki jih prodajajo zavezanci za DDV. Z DDV je lahko obdavčena tudi kupoprodaja rabljenih stavb in delov stavb ter zemljišč med zavezanci za DDV, če se ti dogovorijo, da se pri kupoprodaji predmetnih nepremičnin obračuna DDV.

Zaradi običajnih zamikov pri oddajanju napovedi za odmero DPN in zamikov oziroma nepravčasnega poročanja o sklenjenih poslih, za katere je bil obračunan DDV, so podatki o številu evidentiranih kupoprodajnih poslov oziroma prodanih nepremičnin v poročilu še začasni.

## 1. NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2021

Slovenski nepremičninski trg sta leta 2021 zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, pa tudi oživitev trga poslovnih nepremičnin.

Potem, ko je bilo število realiziranih kupoprodaj nepremičnin, z izjemo zazidljivih zemljišč, v letu 2020 zaradi ukrepov za zaježitev epidemije pričakovano manjše, se je v drugem »kovidnem« letu 2021 ponovno povečalo praktično za vse vrste nepremičnin.

Ocenjujemo, da se je skupno število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 30 odstotkov. Še vedno pa je bilo za okoli 10 odstotkov manjše kot v »predkovidnem« letu 2019. To gre pripisati občutnemu padcu števila transakcij s poslovnimi nepremičninami v letu 2020, ki je bil predvsem posledica manjšega povpraševanja po poslovnih nepremičninah zaradi negotovosti gospodarskih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije.

Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in vse vrste stanovanjskih hiš) se je lani v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 20 odstotkov in je bilo večje kot leta 2019 oziroma pred epidemijo. Povečanje je šlo predvsem na račun rekordne prodaje stanovanjskih hiš, ki jo je povzročilo povečano povpraševanje po hišah izven urbanih središč, ki je posledica visokih cen stanovanj v mestih, deloma pa tudi spremenjenih bivalnih želja kupcev zaradi epidemije. Trend zmanjševanja števila prodaj novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki je bolj ali manj prisoten po vsej Sloveniji, se je zaradi pomanjkanja ponudbe novih stanovanj nadaljeval tudi lani.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (večstanovanjskih stavb in stanovanjskih hiš) je bilo največje od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. V primerjavi z letom 2020 je bilo število transakcij na ravni države večje kar za okoli 45 odstotkov. Rekordno število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb napoveduje pospešeno stanovanjsko gradbeno ekspanzijo, ki je bila v zadnjih treh letih značilna predvsem za glavno mesto, tudi na ostalih območjih države.

Lani smo v Sloveniji zabeležili največjo letno rast cen stanovanjskih nepremičnin od začetka sistematičnega spremljanja cen leta 2007. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se na ravni države leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišale za 15 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za dve odstotni točki manj. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 odstotkov.

Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2021 je v največji meri vplivala rast cen stanovanj v največjih mestih. Z izjemo Kopra, kjer je bila rast cen podpovprečna oziroma so cene stanovanj zrasle »le« za okoli 12 odstotkov. Med največjimi mesti je imelo lani največjo rast cen stanovanj Celje, kjer so cene zrasle kar za dobrih 20 odstotkov, v Kranju, Mariboru in Ljubljani pa je bila rast cen nižja za dve do tri odstotne točke. Daleč najvišja je bila sicer lani rast cen nepremičnin v gorenjskih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled) in njihovih okolica, kjer so vsled velikega povpraševanja cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za okoli tretjino.

*Vrednost nepremičnin še vedno raste, izhaja iz letnega poročila za leto 2021 Geodetske uprave*

### 2.1 ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB

Po še začasnih podatkih smo za leto 2021 na ravni države evidentirali okoli 35.900 kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,8 milijarde evrov. Ocenjujemo, da bo končno število evidentiranih pogodb oziroma nepremičninskih poslov za leto 2021 preseгло 37 tisoč, njihova skupna vrednost pa bo okoli 2,9 milijarde evrov. Tako bosta število in nominalna vrednost sklenjenih poslov z nepremičninami verjetno rekordna od začetka sistematičnega spremljanja nepremičninskega trga leta 2007. Po naših ocenah je bilo v primerjavi z letom 2020 število sklenjenih pogodb večje za 15 do 20 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 25 do 30 odstotkov. Relativno večjo rast vrednosti sklenjenih poslov, glede na rast števila sklenjenih poslov, gre pripisati tudi rasti in visokim cenam nepremičnin. Ocenjujemo, da sta bila lani število pogodb in njihova skupna vrednost za 3 do 5 odstotkov večja tudi v primerjavi s »predkovidnim« letom 2019.



### 3.1. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO NA RAVNI DRŽAVE

O pravem trgu stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v Sloveniji lahko govorimo le v največjih urbanih središčih, saj je na ostalih območjih države fond nepremičnin premajhen, da bi lahko obstajalo zadostno povpraševanje in ponudba. Še posebej to velja za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ki so skoncentrirane le v največjih mestih, medtem ko so stanovanjske hiše bistveno bolj razpršene in so razmeroma gosto posejane tudi v širši okolici največjih mest.

#### TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V Sloveniji se je lani razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med pretežno ruralnimi območji, kjer so cene nepremičnin najnižje, in območjem Ljubljane, kjer so najvišje, še nekoliko povečala, medtem ko se je razlika v cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih nepremičnin nekoliko zmanjšala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile na primer lani v Ljubljani v povprečju do štirikrat višje, cene stanovanjskih hiš pa do sedemkrat višje kot v Beli Krajini. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so bile na primer v Ljubljani okoli petindvajsetkrat višje kot v Prekmurju in okoli petnajstkrat višje kot v Beli Krajini.

**Preglednica 8:** Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>7.132</b>	<b>2.060</b>	<b>3.619</b>	<b>110.000</b>	<b>2.072</b>	<b>53</b>
LJUBLJANA	1.900	3.410	211	325.000	57	314
MARIBOR	997	1.620	152	146.000	36	119
OBALA	451	3.050	130	275.000	61	149
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	359	2.690	181	240.000	157	165
CELJE	305	1.690	57	165.000	9	117
GORENJSKO OBMOČJE	303	1.840	103	177.000	87	133
KRANJ Z OKOLICO	239	2.580	76	238.000	74	170
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	226	2.470	224	214.000	191	85
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	213	1.120	108	111.000	66	34
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	210	1.300	240	111.000	202	47
NOVO MESTO IN OKOLICA	183	1.880	196	72.000	105	40
ŠALEŠKA DOLINA	179	1.530	39	130.000	17	35
SLOVENSKE GORICE	170	1.150	208	76.000	139	23
ZASAVJE	152	1.030	52	80.000	11	28

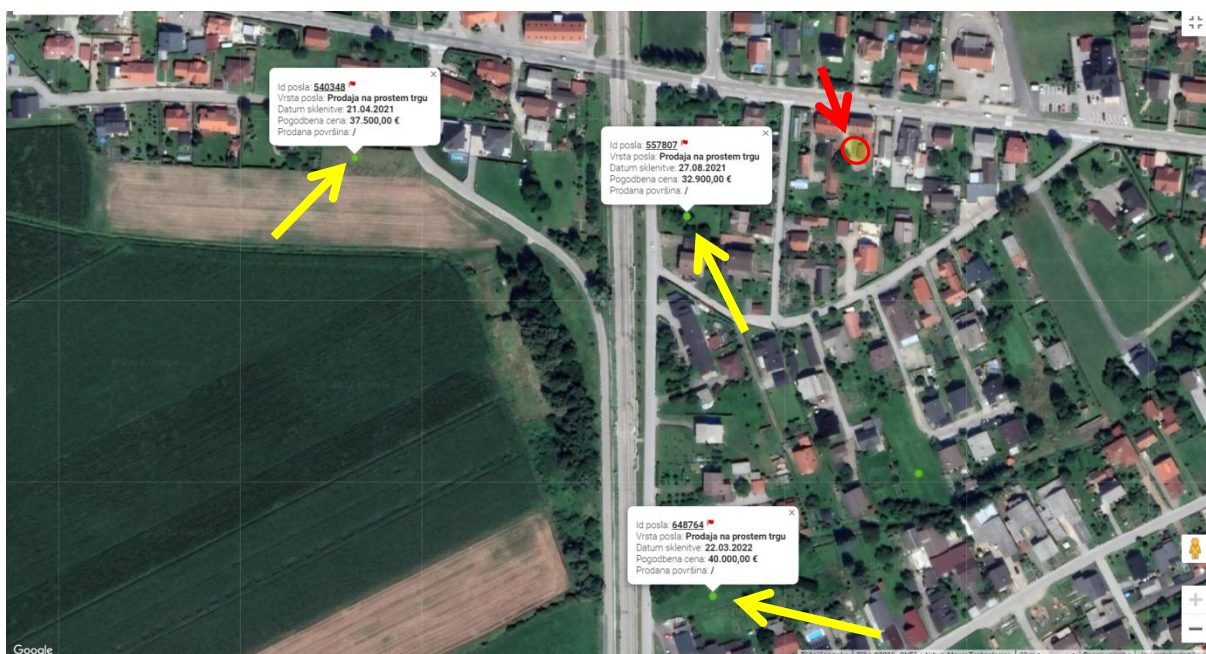
**ZAKLJUČEK:** Iz poročila Geodetske uprave RS za leto 2021 je bila povprečna cena zemljišča v okolici Maribora (Pekre, Studenci, Limbuš) **67-119 €/m<sup>2</sup>** in v širši okolici v letu 2021 okrog

#### 4. Stavbna parcela - dvorišče

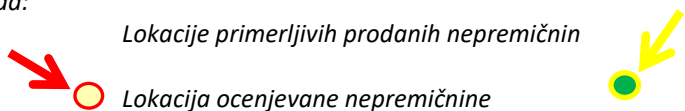
Za določitev tržne vrednosti razdrobljenih parcel sem uporabil podatke o prodanih zemljiščih v občini Rače.

Za določitev tržne vrednosti stanovanja sem uporabil podatke o prodanih parcel v bližnji okolici v času zadnjega leta oziroma časovno in lokacijsko najbližje, ki se nahajajo v registru prodanih parcel v registru SICGRAS.





**Slika 20** Primeri od 1 do 3 iz evidence SICGRAS – CGS cenilci o prodanih parcelah v letih 2021/2022 v bližnji okolici  
Legenda:



**Slika 21: Primer 1: prodaje ID posla: 557.807 iz evidence SICGRAS**

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	25.09.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	RAČE-FRAM			X =	145.493,10	Y =	551.409,10
Z.K. podatki	K.O.	716	RAČE		parc.št.	2313/1		
Vrsta nepremičnine	Šifra transakcije		557.807		Datum transakcije		27.08.2021	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Tip stavbe			Raba stavbe				Število etaž	
Izmere		m <sup>2</sup>		VREDNOST		v €		v €/m <sup>2</sup>
Površina zemljišča		731,00						
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.		Ponudbena vrednost		0,00	
Klet		#DEL/0!			Ocenjena GURS		2.368,44	
Etaža		#DEL/0!			Transakcijska		32.900,00	
SKUPAJ	0,00	#DEL/0!	731,00				45,01	

**Tabela 16: Primer 1: podatki iz registra ID posla: 552.425**



Slika 22: Primer 2 prodaje ID posla: 648.764 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	25.09.2022
Lokacija posesti	KRAJ :	RAČE-FRAM			X =	145.272,55	Y = 551.426,21
Z.K. podatki	K.O.	722	JEŠENCA		parc.št.	149/7	
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		648.764	Datum transakcije		22.03.2022
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče drugo
Opis lokacije	Naslov:						št:
Izmere		m <sup>2</sup>		VREDNOST		v €	v €/m <sup>2</sup>
Površina zemljišča		1.436,00					
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.		Ponudbena vrednost		0,00
Klet		#DEL/0!			Ocenjena GURS	4.652,64	3,24
Etaža		#DEL/0!			Transakcijska	40.000,00	27,86
SKUPAJ	0,00	#DEL/0!	1436,00				

Tabela 17: Primer 2: podatki iz registra ID posla: 648.764



Slika 23: Primer 3 prodaje ID posla: 540.348 iz evidence SICGRAS

PODATKI O NEPREMIČNINI		Podatki:	ETN	REN	SICGRAS	Datum	25.09.2022	
Lokacija posesti	KRAJ :	RAČE-FRAM			X =	145.523,70	Y =	551.245,53
Z.K. podatki	K.O.	716	RAČE		parc.št.	2278/8		
Vrsta nepremičnine		Šifra transakcije		540.348	Datum transakcije		21.04.2021	
Zemljišče za	gradnjo	gradnjo (KO)	gradnjo GD	kmetijsko zem.	trajni nasad	gozdno zemlj.	parkirišče	drugo
Izmere		m <sup>2</sup>		VREDNOST		v €		v €/m <sup>2</sup>
Površina zemljišča		853,00						
parc. 2278/8		200,00						
parc. 2277/4		653,00						
Etaža	K.P.	faktor	N.K.P.	Ponudbena vrednost				0,00
Klet		#DEL/0!		Ocenjena GURS		271,04		0,32
Etaža		#DEL/0!		Transakcijska		37.500,00		43,96

Tabela 18: Primer 3: podatki iz registra ID posla: 540.348

## Prilagoditev prodajnih cen primerljivih nepremičnin:

Elementi		Referenčne prodaje zemljišč		
ocenjevano zemljišče		Rače ID 557.807	Rače ID 540.348	Rače ID 648.764
vrednost nakupa		32.900,00 €	37.500,00 €	40.000,00 €
površina		731,00 m <sup>2</sup>	853,00 m <sup>2</sup>	1.436,00 m <sup>2</sup>
Cena/m <sup>2</sup>		45,01 € /m <sup>2</sup>	43,96 € /m <sup>2</sup>	27,86 € /m <sup>2</sup>
datum cenitve	31.08.2022	27.08.2021	21.04.2021	22.03.2022
časovna prilagoditev		1,08	1,10	1,00
Cena/m <sup>2</sup> s prilagoditvijo		48,61 € /m <sup>2</sup>	48,36 € /m <sup>2</sup>	27,86 € /m <sup>2</sup>
POGOJI PRODAJE:				
prilagoditev pogojev		normalni	normalni	normalni
		1,00	1,00	1,00
Cena/m <sup>2</sup> s prilagoditvijo		48,61 € /m <sup>2</sup>	48,36 € /m <sup>2</sup>	27,86 € /m <sup>2</sup>
LOKACIJA:				
prilagoditev lokacije		center mesta	boljše	boljše
		1,05	1,05	1,10
Cena/m <sup>2</sup> s prilagoditvijo		51,04 € /m <sup>2</sup>	50,78 € /m <sup>2</sup>	30,64 € /m <sup>2</sup>
FIZIČNE ZNAČILNOSTI:				
površina (m <sup>2</sup> ):		801,00	večja	večja
100,00%		801,00	1,02	1,03
oblika:		pravokotna	enaka	enaka
		1,00	1,00	1,00
dostop:		mestna cesta	enaka	boljši
		1,00	1,00	1,08
komunalna opremljenost:		normalna	ista	boljša
		1,00	1,00	1,05
prilagoditev za FIZIČNE ZNAČILNOSTI:		1,02	1,00	1,17
Cena/m <sup>2</sup> s prilagoditvijo		52,06 € /m <sup>2</sup>	50,78 € /m <sup>2</sup>	35,79 € /m <sup>2</sup>
UTEŽI:		0,30	0,60	0,10
PRILAGOJENA CENA			1,00	SEŠTEVEK UTEŽI
izračun:		49,66 € m <sup>2</sup>		
zaokrožena vrednost zemljišča:		50,00 €		
delež površina parcele:		801,00 m <sup>2</sup>		
vrednost parcele:		40.050,00 €		

Vrednost stavbnega zemljišča površine 801 m<sup>2</sup>, ocenjene z neposredno primerjavo prodajnih cen primerljivih nepremičnin,  
na dan 31. 08. 2022 znaša :

**40.050,00 EUR**

ali

**50,00 €/m<sup>2</sup>**

Ocena vrednosti zemljišča je potrebna za določitev vrednosti lokala po stroškovni metodi



## B. STROŠKOVNI PRISTOP za določitev vrednosti stanovanjske hiše

Stroškovni pristop temelji na principu, po katerem osveščen kupec za nepremičnino ni pripravljen plačati več, kot znaša vsota vseh stroškov:

- nakupa praznega zemljišča
- stroškov gradnje nepremičnine in
- pričakovanega donosa investitorja

**Postopek dela** - metoda vključuje naslednje korake:

- ocena vrednosti zemljišča, kot da bi bilo prazno in bilo pripravljeno za najboljši način uporabe na dan vrednotenja;
- ocena reprodukcijskih ali nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta (*uporabim metodo nadomestitvenih stroškov*);
- ocena popravka vrednosti zastaranja zaradi različnih razlogov;
- oceniti amortizirano vrednost vseh izboljšav zemljišča;
- v rekapitulaciji od nadomestitvenih stroškov izgradnje novega objekta odštejemo popravek vrednosti zaradi vseh treh vrst zastaranja (*fizična obrabljenost, funkcionalno zastaranje in ekonomska zastaranje*)

### Vrednost zemljišča:

Stroški razvoja zemljišča so stroški pretvorbe iz praznega zemljišča v ekonomsko lokacijo. Vključeni so vsi stroški izmer, izravnave, napeljave komunalnih vodov in razni drugi stroški, ki prispevajo h komunalni ureditvi zemljišča (prispevki).

V danem primeru je najugodnejša metoda določitve vrednosti – primerjava drugih prodanih parcel. Ugotavljam da v okolici znaša vrednost praznega zemljišča 50,00 €/m<sup>2</sup>.

Komunalna oprema območja kjer se nahaja nepremičnina (individualna in kolektivna) znaša nadaljnjih 30-45 €/m<sup>2</sup>.

#### OCENA VREDNOSTI OBJEKTA:

##### stanovanjska hiša

uporaba vrste stroškov: **REPRODUKCIJSKI STROŠKI**

(reprodukcijski ali nadomestitveni)

Osnova za določitev izhodiščne vrednosti objekta je Uredba o metodologiji za ocenjevanje škode in priročnik za opredeljevanje objektov za določitev izhodiščne cene objektov za zavarovanje.

ocena nabavnega stroška novega objekta: 04-20-1 **452,00 EUR/m<sup>2</sup>**  
indeks povečanja cen od leta 2008/2022 22,00%

nabavni stroški nove stanovanjske hiše (NSNO)=	273,00 m <sup>2</sup> x	551,44 EUR/m <sup>2</sup>	=	150.543,12 €
zastarelost objekta (ZO):	1990			
vrednost stroškov vođenja investicije	8,00%			12.043,45 €
fizična izrabljenost objekta -glej tabelo ...			=	-65.258,01 €
<b>stroški objekta (SO) :</b>				<b>97.328,56 €</b>
trenutna vrednost objekta po enoti				356,51 € /m <sup>2</sup>

#### OCENA VREDNOSTI OKOLJA:

uporaba vrste stroškov: **NADOMESTITVENI STROŠKI**

(reprodukcijski ali nadomestitveni)

ocena nabavnega stroška nove zunanje ureditve: parkirišče **0,00 EUR/m<sup>2</sup>**

nabavni stroški nove zunanje ureditve (NSNZU)=	0,00 m <sup>2</sup> x	90,00 EUR/m <sup>2</sup>	=	0,00 €
zastaranje zunanje ureditve (ZZU):	0			
fizična obrabljenost:				
dejanska življenska doba:	2016 let			
ekonomska življenska doba:	40 let			
	2016 / 40 = 50,40			
	50,40 x	0,00 €	=	0,00 €
<b>stroški zunanje ureditve (SZU) :</b>				<b>0,00 €</b>



**VREDNOST ZEMLJIŠČA:**

vrednost praznega zemljišča	801,00	m <sup>2</sup>	50,00 € /m <sup>2</sup>	40.050,00 €
komunalna oprema zemljišča:	lastna analiza cenilca:			45,00 € /m <sup>2</sup>
	vodovod:	13,00%	13%	
	elektrika:	8,00%	8%	
	kanalizacija:	18,00%	18%	
	telefon:	2,00%	2%	
	kabelska priključek TV:	2,00%	2%	
	plinovod:	32,00%	32%	
	asfaltirana dostopna cesta:	15,00%	15%	
	javna razsvetljava:	10,00%	10%	
		100,00%	100,00%	obračunska vrednost zemljišča:
			45,00 € /m <sup>2</sup>	36.045,00 €
			površina parcele:	801,00 m <sup>2</sup>
vrednost zemljišča:				76.095,00 €

**SKUPNA VREDNOST OBJEKTA IN OKOLJA :****173.423,56 €****DONOS INVESTITORJA:**

donos investitorja	ocena v deležu od skupne vrednosti	8,00%	=	13.873,88 €
--------------------	------------------------------------	-------	---	-------------

**KONČNA VREDNOST NEPREMIČNINE****187.297,45 €**

187.297 €

Vrednost poslovnega objekta ocenjene po  
**stroškovni metodi**  
na dan **31. 08. 2022**  
znaša:

**187.297,45 €****Osnovni podatki za izračun vrednosti:****VZORČNI PRIMER STRUKTURNIH DELEŽEV VREDNOSTI OBJEKTA**

tabela 27/VO

**Značilnosti vzorčnega objekta:**

DOGRADITEV - OBDOBJE

1990

koristna površina:

152,60 m<sup>2</sup>

etažnost:

K+P+1+M

OCENJENA VREDNOST OBJEKA:

**150.543,12 €**

VRSTA DEL	DELEŽ	
0.0 SKUPNA GRADBENA VREDNOST	<b>1,00000</b>	
1.0 GRADBENA KONSTRUKCIJSKA DELA	0,26762	40.288,35 €
2.0 OBDELAVA - FINALNA DELA	0,50699	76.323,86 €
3.0 INSTALACIJSKA DELA	0,22539	33.930,91 €
		<b>150.543,12 €</b>
4.0 RAZČLENITEV:		
1.0 GRADBENA KONSTRUKCIJSKA DELA		40.288,35 €

<b>2.0 Razčlenitev FINALNIH DEL</b>			
2.1 Obdelava notranjih sten	0,04127		
2.1.1. Keramičarska dela		0,01758	2.646,55 €
2.1.2. Slikarska dela		0,00434	653,36 €
2.1.3. Lesene obloge		0,00096	144,52 €
2.1.4 Ometi		0,01839	2.768,49 €
2.2 Obdelava zunanjih sten	0,04465		
2.2.1. Opeka		0,00133	200,22 €
2.2.2. Ometi		0,00193	290,55 €
2.2.3. Toplotna izolacija		0,03570	5.374,39 €
2.2.4. Alu - Trimo		0,00514	773,79 €
2.2.5. Fasadni odri		0,00055	82,80 €
2.3. Obdelava stropov	0,02912		
2.3.1. Slikarska dela		0,00316	475,72 €
2.3.2. Viseči stropovi		0,02481	3.734,97 €
2.3.3 Toplotna izolacija		0,00115	173,12 €
2.4. Obloge tal	0,11954		
2.4.1. Izolacije, estrihi		0,02097	3.156,89 €
2.4.2. Finalne obdelave		0,00871	1.311,23 €
- parket		0,00626	942,40 €
- keramika		0,00787	1.184,77 €
- leseni pod		0,06309	9.497,77 €
- kamen		0,01264	1.902,87 €
- druge obloge			
2.5. Okna in vrata	0,08435		12.698,31 €
2.6. Streha in kritina	0,17630		
2.6.1. Konstrukcija in opaži napuščev		0,07757	11.677,63 €
2.6.2. Kleparska dela - baker		0,03317	4.993,52 €
2.6.3. Kritina - bitumenska škodla		0,06556	9.869,61 €
2.7. Ključavničarska dela	0,00392		590,13 €
2.8. Mizarski izdelki	0,00347		522,38 €
2.9. Pleskarska dela	0,00437		657,87 €
	0,50699		
<b>3.0 Razčlenitev INSTALACIJSKIH DEL</b>			
3.1. Vodovodna instalacija	0,02769		
3.1.1. Cevne instalacije		0,01780	2.679,67 €
3.1.2. Sanitarna oprema		0,00989	1.488,87 €
3.2. Centralno ogrevanje	0,06002		
3.2.1. Kotlarna			
3.2.2. Razvodi in ogrevalna telesa		0,06002	9.035,60 €
3.3. Prezračevanje	0,04980		7.497,05 €
3.4. Elektroinstalacije	0,08788		
3.4.1. Jaki tok		0,07491	11.277,19 €
3.4.2. Strelovod		0,00612	921,32 €
3.4.3. Telefon		0,00425	639,81 €
3.4.4. Antenska instalacija		0,00260	391,41 €
		150.543,12 €	150.543,12 €

## Nabavni nadomestitveni stroški novega objekta

datum: 2022

vrsta del		vrednost del	
GRADBENA KONSTRUKCIJSKA DELA			
GRADBENA KONSTRUKCIJA	40.288,35 €	24,78%	
KANALIZACIJA	2.679,67 €	1,65%	
KROVSKA DELA	11.677,63 €	7,18%	
HIDRO IN TOPLOTNA IZOLACIJA	9.560,99 €	5,88%	
OMETI	3.259,26 €	2,00%	
OBDELAVA - FINALNA DELA			
KROVSKO - KLEPARSKI IZDELKI z upoštevanimi deli obnove strehe	14.863,12 €	9,14%	
OKNA IN VRATA	12.698,31 €	7,81%	
STEKLARSKA DELA	653,36 €	0,40%	
KLJUČAVNIČARSKA DELA	590,13 €	0,36%	
KERAMIČARSKA DELA	2.646,55 €	1,63%	
KERAMIKA, KAMEN in druge talne obloge	12.343,03 €	7,59%	
PLESKARSKA DELA	657,87 €	0,40%	
SLIKARSKA DELA	475,72 €	0,29%	
PARKETARSKA DELA	2.496,00 €	1,54%	
MIZARSKA DELA	4.401,88 €	2,71%	
INSTALACIJSKA DELA			
ELEKTROINŠTALACIJA	13.229,73 €	8,14%	
VODOVODNA INŠTALACIJA	1.488,87 €	0,92%	
CENTRALNA KURJAVA IN PREZRAČEVANJE	16.532,65 €	10,17%	
skupaj A+B+C		150.543,12 €	
D. INVESTITORSKI STROŠKI			
8,00%	12.043,45 €	7,41%	
nabavni strošek NOVEGA OBJEKTA		162.586,57 € 100,00%	

dolgotrajne komponente	kratkotrajne komponente	dejanska starost 1990	ekonom. živ.doba (leta)	odpi- sanost %	odpisani strošek
40.288,35 €		32			
	2.679,67 €	25	25	100%	2.679,67 €
	11.677,63 €	45	45	100%	11.677,63 €
	9.560,99 €	30	30	100%	9.560,99 €
	3.259,26 €	70	70	100%	3.259,26 €
	14.863,12 €	30	30	100%	14.863,12 €
	12.698,31 €	10	30	33%	4.232,77 €
	653,36 €	10	30	33%	217,79 €
	590,13 €	10	40	25%	147,53 €
	2.646,55 €	10	25	40%	1.058,62 €
	12.343,03 €	10	25	40%	4.937,21 €
	657,87 €	5	5	100%	657,87 €
	475,72 €	5	5	100%	475,72 €
	2.496,00 €	10	30	33%	832,00 €
	4.401,88 €	10	30	33%	1.467,29 €
	13.229,73 €	10	40	25%	3.307,43 €
	1.488,87 €	10	40	25%	372,22 €
	16.532,65 €	10	30	33%	5.510,88 €
	110.254,77 €	fizična obrabljenost E=			65.258,01 €
12.043,45 €					
52.331,80 €					

nabavni strošek NOVEGA OBJEKTA 162.586,57 €  
 fizična obrabljenost E= -65.258,01 €  
**DEJANSKA VREDNOST OBJEKTA 97.328,56 €**

**V. KONČNA VREDNOST HIŠE:**

REKAPITULACIJA STANOVANJ	POVPREČNA VREDNOST
reprodukcijski stroški 187.297,45 €	<b>150.433,93 €</b>
primerjava 153.106,25 €	
skupna vrednost najemnine 110.898,11 €	

**KONČNA SKUPNA OCENA STANOVANJSKE HIŠE na dan 31.08 .2022**

	<b>150.400,00 €</b>
uporabna površina=	273,00 €
vrednost po enoti 1m <sup>2</sup> =	<b>550,92 € /m<sup>2</sup></b>

Tržna vrednost nepremičnin: hiše št. 716-958 z deli 958- 1, 958-2 in 958-3 in parcelami: 2300/1, 2300/2, 2300/3 in 2300/4 vse v k.o. (716) Rače znaša

skupaj zaokroženo

**150.400,00 EUR**

na dan **31. 08. 2022**

Maribor 28. 09. 2022

Cenilec:

**Vladimir Krajcer** dipl. .inž. gradb.

priloga: ZK izpisek stavbe 958 z deli 1,2 in 3







Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 12.7.2022 - 6:47:56

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 2 - stavba  
**vir ID znaka:** 2 - kataster stavb  
**ID znak:** stavba 716-958  
**katastrska občina** 716 RAČE **stavba** 958 (ID 5390224)  
**opis:** se vpiše identifikacijska št. za stavbo v Račah, Ljubljanska cesta 71, ki stoji na parc. št. 2300/1 k.o. Rače. Na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine z dne 24.8.2007, odločbe GURS, Območne geodetske uprave Maribor, št. 02132-00033/2008-2 z dne 30.1.2008 in delnega zgodovinskega izpiska iz sodnega registra z dne 13.11.2007  
**naslov:** Ljubljanska cesta 71 2327 Rače

**Plombe:**

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

**V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:**

1. **vrsta pravice:** 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini  
**delež:** 1/1  
**na nepremičnini:** **katastrska občina** 716 RAČE **parcela** 2300/1 (ID 3759536)  
**ID pravice** 10213293

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 10118357  
**vrsta osnovnega položaja:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini  
**delež:** 5746/10000  
**imetnik:**  
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 716 RAČE **stavba** 958 **del stavbe** 1 (ID 5666520)

**omejitve:**

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

**ID osnovnega položaja:** 10118358  
**vrsta osnovnega položaja:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini  
**delež:** 4254/10000  
**imetnik:**  
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 716 RAČE **stavba** 958 **del stavbe** 2 (ID 5666521)

**omejitve:**

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

**ID osnovnega položaja:** 14754556  
**vrsta osnovnega položaja:** 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini  
**delež:** 0/0  
**imetnik:**  
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 716 RAČE **stavba** 958 **del stavbe** 3 (ID 5666522)

**omejitve:**



*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*